

Begründung zum Bebauungsplan

(Nach der Offenlage ergänzte Texte sind im Schriftbild Courier New geschrieben)

1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West, unmittelbar an der Grenze zu Elberfeld.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flächen zwischen

- der Tannenbergsstraße im Nordosten,
- der Steinbecker Meile vom Kreisverkehr bis zum Obi-Gartenmarkt im Südosten,
- dem Gebäude der Firma Kirberg im Südwesten sowie
- der von der Arrenberger Straße aus erschlossenen Bebauung im Nordwesten.

Vom Geltungsbereich ausgenommen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist der Bereich des geplanten Hotelstandortes und des bestehenden Lebensmittelmarktes.

2 Planungsanlass und Ziele der Planung

Anlass für dieses Planverfahren sind Planungen zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Steinbecker Meile.

Im Bereich des Eisenbahnerwohnheims ist in einer Flucht mit dem Bau- und Gartenmarkt die Neuerrichtung des zum bestehenden Lebensmittelmarktes gehörenden Getränkemarktes sowie unmittelbar angrenzend ein Lebensmittel-Discounter geplant.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es also, im genannten Gebiet Nutzungen zu ermöglichen, die einerseits die bestehenden Nutzungen (Bau- und Gartenmarkt, Lebensmittelmarkt, Autohaus) sinnvoll ergänzen, andererseits aber weder aufgrund der Sortimentsstruktur negative Auswirkungen auf die naheliegende City haben noch aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte in unzumutbarer Weise belasten.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan)

Im Regionalplan 99 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan ist mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche des ehemaligen Eisenbahnerwohnheims als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hier ist seitens eines Investors ein Lebensmittel-Discounter und der Neubau incl. Vergrößerung des bereits bestehenden Getränkemarktes vorgesehen.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 1065 sind im FNP als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Laut Erläuterungsbericht sind über die für den Bau- und Gartenmarkt vorgesehenen max. 15.250 m² Verkaufsfläche hinaus für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur 750 m² zulässig.

Zukünftig sollen die Fläche des Eisenbahnerwohnheims wie auch die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des BPL 1065 komplett als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt werden. Neben der zeichnerischen Änderung des Flächennutzungsplanes (näheres siehe Anlage 03 zu dieser Vorlage) sind auch Änderungen des Erläuterungsberichtes erforderlich.

3.3 *Bebauungsplan*

Die Fläche dieses Planverfahrens liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 958 – Bahnhof Steinbeck - (Stand: Aufstellungsbeschluss vom 14.03.1994) und teilweise auch im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 958 V – Bahnhof Steinbeck – (Stand: Rechtskraft 21.11.1996). Letzterer setzt für die Fläche des BPL 1065 ein Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – (mit Nennung der jeweiligen Nutzung) und im betroffenen Bereich eine Feuerwehrumfahrt sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 1065 – Steinbecker Meile – wurde am 15.12.2003 vom Rat der Stadt Wuppertal der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Offenlage fand vom 18.04-19.05.2006 statt.

3.4 *Einzelhandelskonzept / Gesamtschau*

Gemäß Drucks. 3086/95 (Fortschreibung des **Einzelhandelskonzeptes** – Handlungsfeld Fachmärkte, Ratsbeschluss 27.09.1995) ist das Gebiet Steinbecker Meile als Fachmarktstandort mit nicht zentrenrelevantem Sortiment eingestuft. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wurde zwecks Standortsicherung mit einbezogen. Da durch die zusätzliche Errichtung des geplanten Lebensmittel-Discounters, die Erweiterung des Getränkemarktes und die zusätzlichen Flächen im Bereich der Tannenbergsstraße die Verkaufsflächen über das Maß dessen, was für die Nahversorgung erforderlich ist, hinausgehen, wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durch Gutachten die Zentrenverträglichkeit der geplanten Nutzungen bzw. Sortimentsstruktur untersucht. Anhand eines Verkehrsgutachtens werden darüber hinaus auch Verkehrsmehrbelastungen und dadurch bedingte Einflüsse auf das umliegende Straßennetz aufgezeigt.

Derzeit wird das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck erarbeitet, ein in den politischen Gremien zu beratener Endbericht liegt aber noch nicht vor.

Im Rahmen der Beratungen zum Offenlegungsbeschluss und der Anregungen zur Offenlage wurde mehrfach ein Gesamtkonzept für die Einzelhandelsstandorte Elba, Frowein und Steinbecker Meile gefordert. In diesem Zusammenhang ist die Drucksache Nr. VO/0918/06 heranzuziehen.

Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und die Verlagerung einhergehend mit einer Vergrößerung des Getränkemarktes an der Steinbecker Meile führt bei den Lebensmittelbetrieben im Umfeld zu Umsatzumverteilungen zwischen 10 und 15 % z. T. sogar bis 20%. In der Rechtssprechung wird davon ausgegangen, dass nur bei Umverteilungseffekten von deutlich unter 10 % des Umsatzes der relevanten Wettbewerber negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden können.

Diese negativen Auswirkungen sind allerdings vor dem Hintergrund einer wünschenswerten Attraktivierung und Entwicklung des Standortes Steinbecker Meile hinzunehmen.

Schon bedingt durch die Entfernung der Stadtzentren Solingens und Remscheids zur Steinbecker Meile kann eine Beeinträchtigung der je-

weiligen Stadtzentren ausgeschlossen werden. (zu den Einzugsbereichen der Einzelhandelsstandorte Elba, Frowein und Steinbecker Meile siehe die Anlage zur VO/0918/06)

3.5 Veränderungssperre

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 14.11.2005 vom Rat der Stadt beschlossen. Die 2. Verlängerung der Veränderungssperre wird z. Z. in den politischen Gremien beraten und steht auf der Tagesordnung der Sitzung des Rates der Stadt Wuppertal am 13.11.2006.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird insbesondere durch die plangebietsinternen und unmittelbar angrenzenden bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und deren Gebäude geprägt. An der Bahnlinie liegt das Opel-Autohaus sowie der Bau- und Gartenmarkt mit seinem Parkplatz. Der Lebensmittelmarkt an der Tannenbergsstraße ebenfalls mit einem Parkplatz sowie die kleineren Läden im angrenzenden Komplex runden das Einzelhandelsangebot ab.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt. Lediglich im Bereich des Eisenbahnerwohnheims sind Grünbestände vorhanden.

Erschlossen wird das Plangebiet derzeit von den öffentlichen Straßen Tannenberg- und Hoefstraße. Im Gebiet sind bereits z. T. Privatstraßen vorhanden.

Im Gebäudekomplex der GWG (Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft) jenseits der Tannenbergsstraße befinden sich ebenfalls kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte. In den Obergeschossen sind Wohnungen.

Die Hoefstraße sowie die Tannenbergsstraße im an das Plangebiet angrenzenden Bereich weisen überwiegend eine geschlossene Bebauung auf.

5 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Das Protokoll der am 16.03.2005 durchgeführten *Öffentlichkeitsbeteiligung* (ehemals Frühzeitige Bürgerbeteiligung) war der Vorlage zum Offenlegungsbeschluss beigelegt. Die Anregungen hinsichtlich der fußläufigen Plangebietserschließung über die Haraldstraße sowie der Öffnung der „Kopfsteinpflasterstraße“ neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt als zusätzliche Zufahrt zum Sondergebiet Steinbecker Meile wurden gutachterlich überprüft (siehe auch 6. Planungen, Unterpunkt Erschließung).

Die *frühzeitige Beteiligung der Behörden* (ehemals frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) fand ab dem 05.05.2004 statt. Die zum Offenlegungsbeschluss in 5. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit getroffenen Aussagen werden nachfolgend nicht erneut wiedergegeben. Sie sind z. T. überholt (Entwässerung) und in die Abwägung eingestellt. Aktuellere Stellungnahmen enthält die Anlage 02 zu dieser Vorlage („Behandlung der Anregungen zur Offenlage“).

Gegenstand der Aussagen waren insbesondere die Themen:

- Schalltechnische Untersuchungen
- Entwässerung
- Einzelhandelssituation

Am 22.08.2005 erfolgte die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf zur Anfrage der Stadt Wuppertal hinsichtlich der „Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz“. Es wird festgestellt: Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan ist mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

Gemäß Einzelhandelserlass sind die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich zu prüfen.

Unabhängig von der Frage der grundsätzlichen Zustimmung weist die Bezirksregierung aber darauf hin, dass aus ihrer Sicht Auswirkungen auf benachbarte innerstädtische Versorgungsbereiche nicht auszuschließen sind. Die Stadt habe im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, inwieweit diese städtebaulichen Auswirkungen, die von einer Erhöhung des Umsatzpotentials an der Steinbecker Meile ausgehen, hingenommen werden sollen. Diese Auswirkungen erscheinen, insbesondere im Hinblick auf die westlichen Bereiche der Elberfelder Innenstadt, hinnehmbar.

Inwieweit diese Feststellung der Unbedenklichkeit in gleichem Maße auch für die Projektentwicklungen Elba und Frowein gelten kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt zumindest noch unklar. (Hinweis: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Frowein wurde am 25.10.2005 gefasst. Es ist beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1048 (Elba) parallel zu dieser Vorlage (Offenlegungsbeschluss BPL Nr. 1065) fassen zu lassen.) Hier wird es erforderlich sein, vor einer endgültigen stadtplanerischen Bewertung die Ergebnisse der in diesem Bauleitplanverfahren zu erstellenden Gutachten abzuwarten. Diese Einzelhandelsgutachten sind in Abstimmung mit der Stadt von den jeweiligen Vorhabenträgern zu beauftragen. Notwendig ist dabei in jedem Fall eine Analyse und Bewertung der Auswirkungen im Gesamtzusammenhang. Die Planungen an der Steinbecker Meile sind in den Gutachten als gegeben vorauszusetzen.

6 Planungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Steinbecker Meile ist bereits derzeit ein Einzelhandelsstandort mit Autohaus, Bau- und Gartenmarkt, Getränke- und Lebensmittelmarkt. Das geplante Vorhaben passt sich von der Nutzungsstruktur gut ein. Auf Grund der Lage im Stadtgebiet sowie der Größenordnung der geplanten Einzelhandelsflächen handelt es sich hier aber nicht um ein Kerngebiet, sondern um ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Neubauten sollen sich in Höhe und Form der bestehenden Bebauung durch den Bau- und Gartenmarkt anpassen. Daraus ergeben sich die folgenden Festsetzungen:

- max. Höhe der baulichen Anlagen: 167,00 NHN +/- 1 m
- max. Grundflächenzahl vom 0,8.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die max. überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die festgesetzten Baugrenzen, die die Baufluchten der bereits bestehenden Gebäude des Bau- und Gartenmarktes aufgreifen.

Über den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes hinausgehende weitere Regelungen zur baulichen Gestaltung des geplanten Gebäudekomplexes werden über einen zusätzlichen städtebaulichen Vertrag gesichert.

6.4 Erschließung (Verkehr)

Zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit des von der Planung unmittelbar betroffenen Straßennetzes (Tannenbergsstraße und Hoefstraße) wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

6.4.1 Äußere Erschließung

Die *Beurteilung des existierenden Kreisverkehrs* im Einmündungsbereich Tannenbergs-, Hoefstraße und Steinbecker Meile lautet wie folgt:

Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil. (mittlere Wartezeit ≤ 45 s).

Die Zufahrt vom Robert-Daum-Platz über die Tannenbergsstraße in den Kreisverkehr weist mit einer mittleren Wartezeit von 37 s und einer zu berücksichtigenden Staulänge von 24 PKW-Einheiten (95%) die höchste Auslastung auf.

Deshalb wird für den vom Robert-Daum-Platz aus kommenden PKW-Verkehr eine zusätzliche Gebietszufahrt nördlich des bestehenden Lebensmittelmarktes errichtet. Diese Straße ist im Privatbesitz des Investors der geplanten Einzelhandelsnutzungen Steinbecker Meile. Die Straße wird als Einbahnstraße in das Plangebiet errichtet und ausschließlich für PKW befahrbar sein (Regelung über einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag). Somit kann der LKW-Verkehr (Ver- und Entsorgungsverkehr) aus dem lärmsensiblen Bereich herausgehalten werden. Um die Lärmauswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu überprüfen, wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt:

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sowie der zu erwartenden Belastungen ergeben sich bei Nutzung der Privatstraße als Zufahrt zu den Stellplatzanlagen der Steinbecker Meile keine Lärmeinwirkungen, die die zulässigen Immissions-Richtwerte der TA-Lärm übersteigen. (Näheres siehe Teil II: Umweltbericht in dieser Anlage)

Die Leistungsfähigkeitsberechnung für den Einmündungsbereich Hoefstraße/Steinbecker Meile im Bereich des Steinbecker Bahnhofs ergab die gleiche Einstufung wie für den bestehenden o. g. Kreisverkehr. Problematisch ist hier lediglich der Linksabbiegerstrom aus der Steinbecker Meile in die Hoefstraße Richtung Robert-Daum-Platz. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Linksabbiegerstrom aus der Steinbecker Meile sehr schwach ist und nur untergeordnete Bedeutung hat.

Trotzdem soll durch eine gebietsinterne Verkehrslenkung der Verkehr Richtung Robert-Daum-Platz direkt über den Kreisverkehr abgeleitet werden, so dass der Einmündungsbereich Hoefstraße/Steinbecker Meile in erster Linie als Plangebietsausfahrt Richtung Südstraßenring genutzt wird.

Durch die genannten Maßnahmen kann der Verkehrsabfluss auch bei einer prognostizierten Verkehrszunahme von 35 % gewährleistet werden.

Die sowohl im Rahmen der Bürgerdiskussion als auch durch die Ressorts 106 und 104 angesprochene zusätzliche fußläufige Wegeverbindung kann nicht durchgesetzt werden:

1. Die Überlegung, die alte Treppe am Eisenbahnerwohnheim wieder zu reaktivieren wurde verworfen. Abgesehen von dem derzeitigen baulich bedenklichen Zustand stehen dem die Besitzverhältnisse entgegen. Ursprünglich war das nun private Grundstück, über das die Verbindung zur Arrenberger Straße führen würde, auch im Besitz der Bundesbahn.

2. Sinnvoller wäre da die Anbindung an die Haraldstraße, die sich in städtischem Besitz befindet. Die Haraldstraße endet vor einer Stützwand, an die auch die beiden Wohngebäude angebaut sind. Das Gelände der Steinbecker Meile liegt oberhalb. Eine Treppenanlage bzw. Rampe in der Haraldstraße ist nicht realisierbar, da sie zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Gebäude an der Stützmauer führen würden.

Bereits derzeit kann allerdings schon der Treppenweg zur Masurenstraße über das Gelände eines Autohändlers genutzt werden.

6.4.2 Innere Erschließung (umfasst den Bereich des VEP 958V und BPL 1065)

Bereits unter den derzeitigen Verkehrsbelastungen kommt es in den Spitzenstunden zu Verkehrsstörungen, die im wesentlichen durch eine ungünstige Organisation der Verkehre auf den Stellplatzflächen der Steinbecker Meile bedingt werden. So kommt es an dem zentralen Kreuzungspunkt des Parkplatzes aufgrund der vorhandenen Rechts-vor-Links-Regelung zu Rückstausituationen. Außerdem wird die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit über die Anbindung am Bahnhof Steinbeck nur in geringem Umfang genutzt, so dass auch hier Verlagerungspotentiale bestünden.

Durch die Neuerrichtung eines gebietsinternen Kreisverkehrs anstelle der derzeitigen Kreuzung in Verbindung mit einer durch Schilder bedingten Verkehrsführung können Rückstaus zukünftig vermieden werden.

Als Verkehrsführung ist vorgesehen:

- Anfahrt der Stellplatzflächen über die bereits bestehenden Zufahrtsachsen,
- zusätzliche Zufahrt über die gepflasterte Straße von der Tannenbergsstraße aus. Hier ist eine Beschilderung nach StVO vorgesehen, die sicherstellt, dass diese Zufahrt nur aus Richtung Nordwesten und in Einbahnrichtung genutzt wird. Um die Erreichbarkeit des derzeit dort vorhandenen Autohauses sowie der im Einmündungsbereich zur Tannenbergsstraße stehenden Wohngebäude sicherzustellen, gilt die Einbahnregelung nur für den nördlichen Abschnitt der gepflasterten Straße. Diese Anregung wurde auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.
- Um zu erreichen, dass die Anbindung an die Hoefstraße stärker genutzt wird und so der Kreisverkehrsplatz entlastet wird, ist eine wegweisende Beschilderung vorgesehen. Hiermit wird eine verstärkte Nutzung der Anbindung an die Hoefstraße erreicht und somit die Funktionsfähigkeit der Gesamterschließung unterstützt.
- Für die Abwicklung des Lieferverkehrs wird vorgeschrieben, dass alle Lieferfahrzeuge grundsätzlich die Zufahrtsstraße vom Kreisverkehrsplatz nutzen, um in die einzelnen Lieferbereiche zu gelangen (Beschilderung nach StVO).

6.4.3 Fazit

Es wird 3 Gebietszufahrten und zwei Abfahrten geben. Zusätzlich zu den bestehenden Zu- und Abfahrtsbereichen Hoefstraße und Kreisverkehr Tannenbergs-/Hoefstraße wird neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt die „Kopfsteinpflasterstraße“ als zusätzliche PKW-Zufahrt für Rechtsabbieger aus der Tannenbergsstraße vom Robert-Daum-Platz kommend eingerichtet.

Gebietsintern wird zur besseren Verkehrsabwicklung ein neuer Kreisverkehr eingerichtet. Dieser sowie die übrigen gebietsinternen Verkehrsflächen (Zu- und Abfahrtswege, Parkplatz) bleiben im Privatbesitz. Zusammen mit einer Verkehrslenkung über Schilder soll so auch der Verkehrsabfluss aus dem Gebiet

- Richtung Robert-Daum-Platz über den bereits existierenden Kreisverkehr und
- Richtung Südstraße über die existierende Ausfahrt Hoefstraße gelenkt werden.

(Anlage 12: geplantes inneres Erschließungskonzept)

Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten Hoefstraße/Steinbecker Meile und Tannenbergsstraße/gepflasterte Verbindungsstraße sind nicht erforderlich.

Die Dimensionierung des internen Kreisverkehrs sowie die Maßnahmen zur Verkehrslenkung werden mit dem Ressort 104 – Straßen und Verkehr - abgestimmt

6.5 Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Das anfallende *Schmutzwasser* wird über private Kanäle den öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der Arrenberger Straße bzw. Tannenbergsstraße zugeleitet. Der umliegende Bereich des Plangebietes wird im Trennverfahren entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung auch der geplanten Bebauung ist somit gewährleistet.

Das auf dem Gelände des Bau- und Gartenmarktes privat betriebene Mulden-Rigolensystem ist nicht mehr ausreichend funktionsfähig. Der öffentliche Regenwasserkanal in der Arren-

berger Straße ist bereits im Bestand hydraulisch stark überlastet, so dass kaum zusätzliches Regenwasser aufgenommen werden kann.

Das Entwässerungskonzept sieht deshalb folgende Regelungen vor:
Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt über einen vorhandenen Kanal in den öffentlichen Regenwasserkanal in die Arrenberger Straße geleitet.

An die öffentlichen Regenwasserkanäle in der Tannenbergsstraße erfolgt für die angedachte Erweiterung kein zusätzlicher Anschluss. Die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals Tannenbergsstraße ist zur Zeit nicht gegeben, zudem wäre ein zusätzliches Regenklärbecken erforderlich. Die Regenklärung wäre erst durch den Bau eines Verzweigungsbauwerks mit Anschluss an den Entlastungssammler Wupper möglich. Diese WSW-Maßnahme wird aber erst in einigen Jahren umgesetzt. Die vorhandene Versickerung (Parkplatz des Bau- und Gartenmarktes) kann allerdings nicht zusätzlich gedrosselt an den öffentlichen RW-Kanal in der Arrenberger Straße angeschlossen werden.

D. h.:

Für die Versickerungsanlage "Parkplatz des Bau- und Gartenmarktes" besteht in der Tannenberg Str. eine weitere Anschlussmöglichkeit in der Zukunft. Diese Möglichkeit besteht aber erst, wenn der Regenwasserkanal/Vorflut in der Tannenberg Str. saniert wurde. Aus Sicht der UWB sollte dies bis zum Ablauf der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt sein, weil mit einer Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht sowie aufgrund der Kenntnis anhaltender technischer Schwierigkeiten der Versickerungsanlage nicht mit einer Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu rechnen ist. Entsprechend der Abwassersatzung ist die Stadt dann abwasserbeseitigungspflichtig.

Fazit:

Die Niederschlagsentwässerung "Parkplatz des Bau- und Gartenmarktes" ist momentan (wasserrechtliche Erlaubnis) gesichert und kann zukünftig (Anschluss an den RW-Kanal in der Tannenberg Str.) gesichert werden. Die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet ist entsprechend o. g. Regelungen auch als gesichert anzusehen.

Außerhalb des Planverfahrens sollte allerdings die Frage des Zeitpunktes für die Sanierung der Vorflut in der Tannenberg Str. zwischen Stadt und WSW AG noch geklärt werden.

6.6 Grün, Dachbegrünung

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein zum großen Teil versiegeltes Gebiet.

Derzeit sind lediglich im Bereich des Eisenbahnerwohnheims wenige Bäume und ein nicht gepflegter Gartenbereich vorhanden. Diese Grünstrukturen können nicht erhalten werden.

Zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes soll je 8 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden.

Das Plangebiet ist klimatisch stark vorbelastet. Gründe für die ungünstige klimatische Einstufung sind sowohl in dem Flächenversiegelungsgrad, als auch in der Lage im Stadtgebiet zu sehen. Zur Tal-/Kessellage kommt die stark frequentierte angrenzende Bahntrasse. Da ein hoher Bodenversiegelungsgrad für ein Sondergebiet Einzelhandel aber typisch ist und auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als angemessen aufzufassen ist, kommen Entsiegelungsmaßnahmen, welche positive Auswirkungen haben, hier nicht in Frage. Stattdessen wird eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt. Somit kann die max. Ausnutzbarkeit des Grundstücks gesichert werden. Als weiterer positiver Effekt der Dachbegrünung wird das anfallende Niederschlagswasser länger zurückgehalten, vorgereinigt und hinsich-

tlich der Abflussmenge reduziert. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung führt zur Verbesserung der klimatisch-kleinklimatischen Situation.

6.7 Bodenbelastungen / Baugrund

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, dessen Boden überwiegend versiegelt ist. Im benachbarten Parkplatzbereich (Bau- und Gartenmarkt) treten geologische Verwerfungen auf (Kalkzug). Daraus ergibt sich allerdings kein Untersuchungsbedarf. Eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren ist allerdings notwendig.

Aus dem Bauleitplanverfahren Nr. 958 V – Bahnhof Steinbeck – ist bereits die Aufschüttung der gesamten Fläche (Aufgeschüttete Talaue/Basisschüttung) bekannt. Teilbereiche sind mit Schwermetallen, Arsen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet.

Aufgrund des vorhandenen und in einem solchen Gebiet auch zukünftig zu erwartenden sehr hohen Versiegelungsgrades sind die Wirkungspfade Boden-Mensch wie auch Boden-Pflanze als nicht relevant einzustufen.

Belastungen für das Schutzgut Grundwasser können auch trotz der weitgehenden Versiegelung (direkter Oberflächenwasserzutritt unterbunden) des Geländes nicht ausgeschlossen werden, da ein Durchsickern durch die belasteten Auffüllungen durch z. B. seitlichen Oberflächen- oder Grundwasserzutritt möglich ist. Die isolierte Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser dieser – bezogen auf die gesamte Talsohle – kleinen Fläche, muss als nicht zielführend angesehen werden, da eine Grundwasserverunreinigung nur über die gesamte Talverfüllung zu prüfen ist, aber dieses in diesem Bauleitplanverfahren als nicht verhältnismäßig einzustufen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind allerdings grundstücksbezogene Aussagen erforderlich.

6.8 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Bodenbelastungen:

Bereits aus dem Bauleitplanverfahren Nr. 958 V – Bahnhof Steinbeck – ist die Aufschüttung der gesamten Fläche (aufgeschüttete Talaue/Basisschüttung) bekannt. Teilbereiche sind mit Schwermetallen, Arsen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Da die Plangebietsflächen derzeit, aber auch zukünftig, überwiegend versiegelt sind, sollen die abfallrechtlichen wie –technischen Fragestellungen, die nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind, und die Bodenschutzmaßnahmen bei einer Entsigelung in den nachfolgenden baurechtlichen Verfahren berücksichtigt werden.

Baugrund:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, dessen Boden überwiegend versiegelt ist. Im benachbarten Parkplatzbereich (Bau- und Gartenmarkt) treten geologische Verwerfungen auf (Kalkzug). Daraus ergibt sich allerdings kein Untersuchungsbedarf. Eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren ist allerdings notwendig.

Lärmbelastung:

Gemäß der Aussage in der Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH aus dem September 2006 sind im Falle einer Nachtanlieferung zw. 22.00 Uhr und 6.00 Uhr die Immissionsrichtwerte überschritten. Im Rahmen des Bauantrages ist nachzuweisen, dass die Lärmwerte tags wie nachts eingehalten werden, anderenfalls sind über die im Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen hinaus Regelungen zu treffen.

7 Eingriff-/Ausgleich

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB ist nicht erforderlich. Im Sinne des § 1a (2) BauGB wird zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Maßnahmen eine innerstädtische, z. T. versiegelte, lärm- und luftklimatisch vorbelastete Fläche einer Weiternutzung zugeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten (siehe hierzu: Anlage 05: Umweltbericht).

8 Öffentliche Kosten und Finanzierung

Da es sich hier um einen projektbezogenen Plan handelt, wurden die Kosten für das Einzelhandelsgutachten, die Verkehrsuntersuchung sowie die Lärmgutachten von dem Grundstückseigentümer übernommen. Die Maßnahmen zur Verkehrslenkung (neuer Kreisverkehr, gebietsinterne Beschilderung, Errichtung der Zufahrt über die „Kopfsteinpflasterstraße“) werden ebenfalls vom Grundstückseigentümer finanziert. Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit dem Monitoring anfallende Gutachterkosten ebenso vom Vorhabenträger zu übernehmen.